

ADERÊNCIA AO CPC 28: Análise das empresas do setor de comércio e construção listadas na BM&FBOVESPA nos anos de 2016 e 2017

Laiane Francielli Cascales Borges¹
Antonielle Pagnussat²

RESUMO

Este trabalho trata-se sobre as Propriedade para Investimento (PPI), que podem ser mensuradas a Valor Justo ou a Custo Histórico, as PPI é regido pela IAS 40 (Normas Internacionais de Contabilidade 40), que no Brasil foi adotado pelo Comitê de Pronunciamento Contábil (CPC) 28. As empresas analisadas são todas de capital aberto listada na BM&FBovespa, do setor de comércio e construção, o período analisado foi entre o ano de 2016 e 2017. O objetivo deste trabalho é verificar o nível de conformidade que os dois segmentos possuem com a norma. O objetivo específico é fazer uma revisão de literatura sobre o CPC 28 e sobre as PPI, verificar se foi adotada as exigências do pronunciamento e realizar uma discussão que trata do nível de aderência entre os dois setores. Este trabalho buscou responder a seguinte problematização: Entre os setores de comércio e construção qual deles possui um maior nível de conformidade com o CPC 28? Que para tal pergunta os resultados encontrados é que o setor comércio possui maior conformidade com a norma. Quanto a natureza deste trabalho trata-se de uma pesquisa básica, pois irá discutir fatos já ocorridos e discorrer a respeito do tema tratado. Com relação ao objetivo é uma pesquisa descritiva, por procurar entender realidade organizacional das empresas. A problematização do trabalho refere-se a pesquisa qualitativa em razão de discorrer sobre a qualidade da informação fornecidas pelas empresas. Os procedimentos desta pesquisa são em base bibliográfica e documental, por ser fundamentada em artigos, livros e leis e também por utilizar relatórios contábeis para a efetivação da mesma.

Palavras Chaves: Propriedade para Investimento. Valor Justo. Custo Histórico.

ABSTRACT

This paper deals with Investment Property (PPI), which can be measured at Fair Value or Historical Cost, PPI is governed by IAS 40 (International Accounting Standards 40), which in Brazil was adopted by the Accounting Pronouncement Committee (CPC) 28. The analyzed companies are all publicly traded companies listed on the BM & FBovespa, in the trade and construction sector. The period analyzed was between 2016 and 2017. The objective of this paper is to verify the level of compliance that both segments have with the standard. The specific objective is to review the literature on CPC 28 and PPI, to verify if the requirements of the pronouncement were adopted and to hold a discussion that deals with the level of adherence between the two sectors. This

¹BORGES, Laiane Francielli Cascales: Acadêmica do Curso de Ciências Contábeis da Faculdade de Ciências do Vale do Juruena, e-mail: laिकासcalesborges@gmail.com;

²PAGNUSSAT, Antonielle: Professora mestre do Curso de Ciências Contábeis da Faculdade do Vale do Juruena, e-mail: antonielle.pagnussat@gmail.com.

paper sought to answer the following problematization: Among the commerce and construction sectors which one has the highest level of compliance with CPC 28? That for such question the results found is that the trade sector has greater compliance with the standard. The nature of this paper is a basic research, as it will discuss facts already occurred and discuss about the theme. Regarding the objective is a descriptive research, seeking to understand the organizational reality of companies. The problematization of the work refers to the qualitative research because it discusses the quality of information provided by companies. The procedures of this research are based on bibliographic and documentary, for being based on articles, books and laws and also for using accounting reports for its realization.

Keywords: Investment Property. Fair value. Historical Cost.

1 INTRODUÇÃO

1.1 Contextualização

As escolhas contábeis referentes ao reconhecimento, a divulgação e a mensuração dos elementos patrimoniais, muitas vezes depende do julgamento discricionário dos gestores (MURCIA; WUERGES, 2011). No que diz respeito às Propriedades Para Investimento (PPI), os gestores podem optar em reconhecer tais ativos a Valor Justo ou a Custo Histórico (CPC 28).

O motivo que desencadeou delimitação deste tema foi para analisar qual é o nível de aderência ao CPC 28 das empresas de capital aberto que possuem Propriedade para Investimento, acompanhar se essas entidades estão seguindo o parâmetro estabelecido pela norma, e verificar por qual base de mensuração as entidades mais buscam utilizar para fazer suas demonstrações contábeis. De acordo com o trabalho de Macedo, Dornelles & Marques (2016), suas pesquisas resultaram em baixo nível de evidenciação das Propriedades para investimento.

O objetivo do trabalho é analisar o nível de aderência ao CPC 28 de comércio e construção, listadas na BM&FBovespa, nos anos de 2016 e 2017. Este trabalho diz respeito à norma contábil, que trata de Propriedades para Investimento, isto é, propriedades mantidas para auferir aluguel, ou para valorização do capital, ou ainda, para ambas opções.

Mais especificamente este trabalho objetiva em elaborar uma revisão de literatura relacionada ao CPC 28 e especificamente às Propriedades para Investimento. Verificar se foi adotadas as mudanças introduzidas pelo Pronunciamento Técnico CPC

28, das empresas do ramo de comércio e construção, listadas na BM&FBovespa, nos anos de 2016 e 2017 e realizar uma discussão comparativa do nível de aderência entre os dois setores.

Na comparação entre os dois setores de comércio e construção, qual deles possui um maior nível de conformidade em relação ao CPC 28?

Este trabalho é importante para acadêmica, pois aproxima aos estudos científicos, está contribuindo para o crescimento pessoal, agregando valor à carreira profissional, e também estará adquirindo novas experiências e conhecimento, além do mais, a partir do momento que define um tema, surgiu uma imensidão de porquês, nos quais passa a ser gratificante desenvolver o trabalho.

É importante esse trabalho para a academia, por poder avaliar o desempenho do acadêmico, melhorar a parte dos estudos científicos, e usar como base para futuras pesquisas, e analisar que tipo de profissional a academia está formando para o mercado de trabalho.

O tema tratado nesta pesquisa tem grande relevância para o mercado, pois, envolve modificações moderadamente recentes na contabilidade brasileira em virtude do processo de convergência às Normas Internacionais de Contabilidade.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 Escolhas Contábeis

O que define uma escolha contábil é a composição de uma seleção de decisão formalizada que se fundamenta em inspirar os fatores da contabilidade de modo exclusivo. É relevante destacar que os resultados oriundos das escolhas atingem especificamente o modo de mensuração dos ativos nas demonstrações (ANDRADE; SILVA & MALAQUIAS, 2013).

As eminentes chances de efetivar escolhas contábeis com a adesão dos padrões determinados pelas normas internacionais da contabilidade, é assunto que traz opiniões bastante diversificadas umas das outras, causando discussão sobre o assunto em vários aspectos em relação à transparência do usuário e como suas escolhas podem afetar os fluxos de caixa futuros da entidade (KOLOZSVARI; MARQUES & MACEDO, 2015).

As escolhas contábeis são compreendidas por fundamentos flexíveis de mensuração e evidenciação, que dão ao gestor a opção de escolher entre um método de

mensuração e outro. Habitualmente a escolha contábil sempre tem a tendência em se direcionar para os incentivos econômicos da empresa (LORENCINI & COSTA, 2012).

Em razão das empresas possuírem autonomia nas escolhas contábeis, a norma contábil proporciona essa flexibilidade na realização, sob a condição de que as demonstrações contábeis da empresa tenham performance autêntica e fidedigna. Essa autonomia de flexibilidade torna-se importante visto que a delimitação sobre as escolhas contábeis é dinâmica, e vai passando por constante mudanças conforme o desenvolvimento do mercado, e de todos os órgãos que regulamentam (SILVA; MARTINS & LEMES, 2016).

2.2 Propriedades Para Investimento

A definição sobre Propriedades para Investimento expedida pelo CPC 28 item 5, é todo terreno ou edifício ou apenas uma parte do edifício ou ambas, que são mantidas pelo proprietário ou pelo arrendatário nos casos de arrendamento financeiro, que são mantidos para auferir aluguéis ou para valorização do capital ou os respectivos objetivos. A norma estabelece que propriedades que são utilizadas para uso de atividade operacional da empresa não são consideradas como Propriedades para Investimento, e sim como parte do ativo imobilizado da empresa.

No item 7 do CPC 28, é determinado que todas as propriedades que atendem as definições estabelecidas pela norma são consideradas como Propriedade para Investimento, sendo assim, faz necessário que esses ativos sejam classificados no subgrupo de Investimento, dentro do Ativo Não Circulante. Ainda sobre o item 7, essas propriedades geram fluxo de caixa expressamente independente de outros ativos mantidos pela entidade, isso define a diferença entre a Propriedade para Investimentos dos Ativos Imobilizados utilizados pelos proprietários.

Nos casos em que uma entidade possa manter uma propriedade para obter renda ou para agregar valor ao capital, e ao mesmo tempo usar a propriedade na produção ou prestação de serviços, em relação a este ponto de vista, não podendo alugar ou vender de formas distintas, torna-se vital fazer uma análise de qual apresenta maior nível de uso, e em sequência só será considerada Propriedade para Investimento se a parte utilizada para auferir aluguel e valorização de capital mostrar maior relevância (BATISTA *et al.*, 2013).

As Propriedades para Investimento começaram a constar na norma brasileira a partir de 2009, por meio da Deliberação da Comissão de Valores Mobiliários, nº 584, de

31 de julho de 2009, que validou o Pronunciamento Técnico do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, CPC 28, com a versão da IAS 40, a norma passou a vigorar a partir do ano de 2010 (MACEDO, DORNELLES & MARQUES, 2016).

No que diz respeito à adoção das Normas Internacionais de Contabilidade, mais de 120 países estão no processo de aderência. A implantação da norma IAS 40 começou a vigorar no Brasil a partir de 2010, a partir das alterações na Lei 6404/1976, através da Lei 11.638/2007, juntamente com o Comitê de Pronunciamentos Técnicos Contábeis CPC. As alterações realizadas tem a função de integrar para o processo de globalização econômica, buscando atender às necessidades das mais diversas entidades, para assim fazer cumprir o dever da contabilidade no que se refere à contenção da assimetria de informação e redução do custo de capital (MEDEIROS, 2016).

O CPC 28 utilizado no Brasil para tratar a respeito de Propriedades para Investimento é orientado pela norma internacional IAS 40. O objetivo da tal norma é estabelecer quais são as Propriedade para Investimento, as características que as definem, sua forma de mensuração, e como demonstrar seus métodos de divulgação nas demonstrações contábeis.

Antes da adoção da norma todas as propriedades eram classificadas como Ativo Imobilizado, sem distinção das demais propriedades da entidade, após as alterações passaram a ser classificadas de forma específica, no Ativo não Circulante, subgrupo de Investimento. O IAS 40 determina que as Propriedades para Investimento têm a finalidade de proporcionar para seus proprietários ou arrendatários, em arrendamento financeiro, benefícios próprios, como as receitas de alugueis e ou valorização do capital, menos ser usada na atividade operacional da entidade (STERZECK *et al.*, 2014).

Quanto aos métodos Contábeis de reconhecimento das Propriedades para Investimento, no item 75 do CPC 28, apresenta-se a obrigação da entidade em divulgar nas demonstrações contábeis as Propriedades para Investimento que possuem. A entidade pode escolher entre o método de Valor Justo ou método de Custo Histórico para divulgação do valor das propriedades para investimentos (CPC 28, Item 32A).

2.3 Considerações a Respeito de Custo Histórico e Valor Justo

Em respeito ao Custo Histórico e Valor Justo, conforme os requisitos normativos fazem necessário que as entidades apresentem em suas Notas Explicativas de forma bem detalhada informações fundamentais, visto que, uma simples apresentação do valor das Propriedade Para Investimento, nas demonstrações contábeis não possui relevância

suficiente para impactar as decisões dos usuários (MACEDO, DORNELLES & MARQUES, 2016).

De acordo com CPC 28 o reconhecimento inicial das Propriedades para Investimento é por seu Custo Histórico, que é igualmente o seu Valor Justo no momento da aquisição do ativo, subsequentemente a empresa pode optar por qual método de mensuração desejar, mas uma vez optando pelo reconhecimento do Valor Justo não poderá mais voltar reconhecer o valor do bem pelo Custo Histórico.

Se a entidade optar pelo o método de Custo Histórico, deve obrigatoriamente divulgar em Notas Explicativas os lucros de rendas, gastos diretos com as propriedades, métodos e taxas de depreciação utilizados no período, vida útil do ativo, valor contábil, valor residual, forma do desgaste, e perdas por *impairment*, e a conciliação do valor contábil da Propriedade para Investimento no início e no fim do período (CPC 28, item 79).

Custo Histórico é um método de contabilizar, nas demonstrações contábeis, um investimento reconhecendo seu valor de custo, ou seja, é o valor pago pela aquisição da propriedade, somando ainda ao valor pago para a contribuição do aumento do capital da propriedade. São também inclusos no custo do ativo todos os gastos incorporados, indispensáveis à adequação de tal propriedade para condições de uso (CAMPOS *et al.*, 2012).

Para o autor Sousa (2011), o conceito de Custo Histórico como método de divulgação para as Propriedades para Investimento surgiu como o intelecto de atender as necessidades de enaltecerem diversos pontos que compõe as demonstrações contábeis. As entidades que optam por método de Custo Histórico têm a intenção de demonstrar exatamente o valor pago pelo bem, desta forma há intenção de evitar omissão de valor, visto que as operações já tenham sido realizadas, e o valor demonstrado é que de fato foi pago pelo ativo. Contudo tais referências, deixam de ser uma medida para usuários que se baseiam em informação atualizada para futuros projetos. O método de Custo Histórico inclina-se para uma informação confiável, nele está agregado o valor pago pelo Ativo e todos os demais valores que contribui para o custo da Propriedade.

O conceito do Custo Histórico pode ser definido como o valor pago para adquirir a Propriedade por meio dos desembolsos de caixa ou equivalentes de caixa. A forma de mensurar o valor das Propriedades para Investimento pelo Custo Histórico é reflexa de

uma contabilidade mais conservadora, tendo em vista que considera os valores de transações já ocorridas (VIEIRA, 2017).

Kolozsvari *et al.* (2014) complementa em seu artigo, que a entidade que escolher o método de mensuração Custo Histórico deve fornecer todas as informações pertinentes ao ativo em Notas Explicativas, contudo, os valores expressos em tais notas só serão contabilizados quando houver a venda do ativo por intermédio de uma transação não forçada. Seguindo este parâmetro o Valor Justo a receber do ativo somente entra na contabilidade no momento da sua saída, e isso pode causar um impacto no resultado. Continuamente os autores abordam que mesmo quando a entidade escolhe o método de Custo Histórico também se faz necessário que a mesma informe em Notas Explicativas o valor da Propriedade para Investimento ao Valor Justo, pois esta ação permite melhor visualidade para os usuários externos.

Em relação ao método de Valor Justo representa o valor pelo qual a propriedade deve ser negociada entre as partes interessadas, para negócios independentes realizados entre comprador e vendedor, eliminando a possibilidade de uma transação que se qualifica como uma transação compulsória (CAMPOS *et al.*, 2012).

De acordo com o CPC 28 avaliação de Valor Justo deve ser com base em laudo de Avaliador Independente, profissional qualificado e reconhecido, o mesmo deve ter experiência sobre Propriedade para Investimento da mesma classe e recente no local.

O Valor Justo é refletido por sua relevância de informações e transparência, e a fundamentação que a contabilidade é concretizada em preços de mercado e valor econômico. Ainda assim, a maior parte da literatura defende a ideia do Custo Histórico. (BATISTA *et al.*, 2013).

O Autor Sousa (2011), aponta em seu trabalho que se eventualmente o Valor Justo não estiver em conformidade, ele ainda será confiavelmente o mais justo e mais perto do correto em relação ao Custo Histórico. Vale ressaltar que o Valor Justo não condiz apenas por uma fonte singular para valorizar o ativo, mas constituído previamente diferentes bases de informações fidedignas para agregação do valor à propriedade.

Para o mercado, em relação ao Valor Justo, se argumenta que este reflete uma posição mais transparente para certos analistas e investidores, já para os opositores desta ideia, diz que a mensuração em Valor Justo não é relevante, e pode ser um tanto ilusória quando se trata de ativos a longo prazo, mantidos para venda, considerando as frequentemente mudanças do mercado (LAUX E LEUZ, 2009).

De acordo com o CPC 28, item 75, ganhos e perdas provenientes da alteração no Valor Justo devem ser reconhecidos no resultado do período ocorrido, lucros de renda, custos operacionais, e receitas provenientes das propriedades, e toda relação importante com a Propriedade que afetam o valor no resultado devem ser reconhecidas.

2.4 Aderência ao CPC 28: Evidências da Literatura Brasileira

Ao examinar a adoção da IAS 40 em entidades do setor imobiliário em países da União Europeia segundo Abreu *et al.*, (2013) perceberam que há uma concepção singularizada, por razão dos usuários externos, em relação à informação reconhecida e a informação divulgada, entretanto, neste conceito a implantação do Valor Justo foi reconhecida como mais informativa em relação ao Custo Histórico mesmo com a divulgação do Valor Justo em suas Notas Explicativas. Os autores ainda ressaltam que as entidades que adotam a mensuração do Valor Justo agregam maior valorização às suas Propriedades para Investimento.

Em um trabalho realizado no Reino Unido, Christensen e Nikolaev (2009), confrontaram o preço de venda com o custo das Propriedades para Investimento e evidenciaram que o método de Valor Justo subestima os reais preços de vendas em virtude ao Custo Histórico.

Pesquisas recentes no Brasil avaliaram possíveis variáveis que fundamentam as escolhas de mensuração entre Valor Justo e Custo Histórico para divulgação nas demonstrações contábeis. Os resultados indicam que as entidades que optam pelo Valor Justo, refletem maior intensidade de Propriedades para Investimento em relação aos Ativos Totais, contudo, foi verificado um descumprimento das exigências, uma vez que as empresas que optaram pelo Custo Histórico deixaram de informar certos itens que são estipulados pela norma, o que acaba por prejudicar os usuários das informações contábeis (SILVA *et al.*, 2017).

Um estudo sobre a escolha do Valor Justo onde foram analisadas 50 empresas de capital aberto portuguesas, no período posterior à implantação das normas internacionais da contabilidade, utilizando ativos fixos, intangíveis e Propriedades para Investimento, revelou que a aderência ao Valor Justo não foi relevante, em média 40% das empresas escolheram avaliar seus ativos a Valor Justo, o que, de acordo com a pesquisa, foi motivado pela dimensão das empresas e seu endividamento (CONCEIÇÃO, 2009).

Na pesquisa de Macedo, Dornelles e Marques (2016), a conta Propriedade para Investimento foi utilizada como critério para verificar a forma que as empresas de capital aberto no Brasil vêm se adequando à norma. Em análise feita entre o período de 2010 e 2014, com 97 empresas, resultando em 365 observações, foi apurado que a média é de 52,6% de aderência em relação às exigências da norma.

O trabalho desenvolvido por Silva *et al.* (2017), trata sobre as Propriedade para Investimento, e aborda sobre a dificuldade de mensuração em relação ao método de Valor Justo e método de Custo Histórico. Foram analisadas empresas de exploração imobiliária somando um total de 09 (nove) empresas, no período de 2013 a 2015. Com os resultados obtidos foi possível observar, que a maioria das empresas opta pelo método de Custo Histórico, mas indicam uma inclinação para mensurar suas propriedades a Valor Justo nos próximos anos.

Os Autores Freri e Salotti (2013), elaboraram uma pesquisa com empresas mais estritamente em *Shoppings Centers* do mercado de capitais brasileiro que possuíam Propriedade para Investimento entre o período de 2010 e 2011, para verificar se há possibilidade de comparar uma demonstração contábil com a outra, e também se foram publicadas corretamente. Totalizaram em 06 (seis) empresas, e apenas 02 (duas) mensuram suas propriedades à Valor Justo, nenhuma delas atendeu os requisitos estabelecidos pela norma, impedindo assim fazer a comparabilidade das demonstrações.

3 METODOLOGIA

A fim de esclarecer a metodologia de pesquisa utilizada, nesta seção, apresentam-se as classificações deste estudo quanto à natureza, aos objetivos, ao problema e quanto aos procedimentos técnicos. A escolha apropriada do método de pesquisa possibilita ao pesquisador a correta condução do estudo na busca de resultados robustos e relevantes.

3.1 Quanto à Natureza

A autora Gerhardt (2009), conceitua em seu livro que a pesquisa básica tem o propósito de inovar conhecimentos essenciais para o desenvolvimento da ciência, com o objetivo de produzir informações autênticas e de interesse mundial. Partindo-se desta premissa este trabalho trata-se de uma pesquisa básica, pois é um assunto de interesse

social, tendo em vista que busca levantar conceitos e discutir dados já existentes afim de debater o conhecimento a respeito do tema tratado.

3.2 Quanto aos Objetivos

Pesquisa descritiva “procura conhecer a realidade estudada, suas características e seus problemas” (ZANELLA, 2013, p. 34). Seguindo os parâmetros do argumento da autora, o objetivo deste trabalho tem característica de pesquisa descritiva, em razão da coleta de informações buscando conhecer a realidade organizacional das empresas selecionadas, por meio de um quadro de análises, onde os resultados foram obtidas através dos relatórios de cada empresa, isso serviu para avaliar como está o desenvolvimento de cada uma delas em se tratando da aderência ao CPC 28.

3.3 Quanto ao Problema

A autora Gerhardt (2009), esclarece em seu livro que pesquisa qualitativa não se refere a números, mas sim sobre produzir uma informação aprofundada e explicativa sobre determinado fato. O presente trabalho trata-se de uma pesquisa qualitativa, pois fala sobre a qualidade da informação fornecida pela empresa trazendo detalhes sobre o assunto.

Para obter uma resposta em relação à problematização apresentada foram feitas várias análises para verificar o nível de aderência das empresas em relação à aplicação da norma.

E com objetivo de identificar o posicionamento das empresas em relação aos determinantes métodos de mensuração das Propriedades para Investimento, Valor Justo ou Custo Histórico, foram selecionadas 09 (nove) empresas, com segmentação no ramo de comércio e construção, todas elas possuem Propriedade para Investimento, o período analisado foi entre o ano 2016 e 2017.

3.4 Quanto aos Procedimentos

O autor Severino (2017), registrou em seu livro que os procedimentos de trabalho científico devem ser de fontes empíricas, documentais ou bibliográficas, e que o autor do trabalho pode optar pelo método mais eficaz para elaboração do seu trabalho científico.

Pesquisa documental tem como base fontes documentais, ou seja, fontes de dados secundário, encontrados juntamente com a organização, tais como relatórios, manuais, registros e todos os demais demonstrativos da empresa (ZANELLA, 2013).

Sendo assim, este trabalho tem como base a pesquisa bibliográfica, pois foram adotados métodos embasados em artigos científicos, livros e leis. Assim como também é uma pesquisa documental, pois foram utilizadas as Notas Explicativas e os relatórios contábeis das empresas para formação do conteúdo da pesquisa.

A autora Zanella (2013) traz em seu livro que levantamento de dados naturalmente já é uma pesquisa documental, ela é formada por literatura e resultados já existentes. Para este trabalho foi necessário fazer levantamento de dados das empresas selecionadas para compreender a realidade organizacional. A partir destes dados foram organizadas tabelas para a exposição das informações levantadas, objetivando trazer clareza e compreensão aos leitores.

3.5 COLETA DE DADOS

Por se tratar de uma pesquisa documental a coleta de dados se deu por meio do acesso às informações contidas nas publicações oficiais de cada uma das empresas. Os dados foram tirados dos relatórios contábeis, tais como Balanço Patrimonial e as Notas Explicativas, referentes ao ano 2016 e 2017.

Para maior visibilidade e compreensão das empresas em relação a aderências ao CPC 28, o questionário com suas respectivas informações segue a mesma linha do trabalho de Macedo, Dornelles & Marques (2016), conforme segue:

Tabela 1: Itens analisados

Quesitos Analisados:
1) Menciona explicitamente PPI nas demonstrações contábeis?
2) Menciona PPI nas Notas Explicativas em item específico?
3) Explicita se usa Valor Justo ou Custo Histórico?
4) apresenta métodos e pressupostos do Valor Justo, com declaração se tem ou não evidências de mercado?
5) diz se Valor Justo se baseia em avaliador independente, caso contrário divulga isso?
6) apresenta conciliação entre o início e o fim do período?
E, apenas para as empresas que utilizam o método do custo, se divulgam:
7) métodos de depreciação usados?
8) vidas úteis ou taxas de depreciação?

9) valor contábil bruto e depreciação (com impairment) em início e fim do período?
10) Valor Justo correspondente?

Fonte. Macedo, Dornelles & Marques, (p. 08 e 09, 2016).

4 AS EMPRESAS ANALISADAS

A primeira empresa analisada é a Battistella, empresa de capital aberto listada na BM& FBovespa, conforme descrito no site oficial da empresa ela é uma organização do segmento de comércio, que industrializa madeira reflorestada, e está localizada no estado de Santa Catarina. Atende todos os padrões de qualidade exigida no mercado internacional, e é classificada como uma das principais exportadoras de Madeira Serrada no Brasil.

A segunda empresa analisada é o Carrefour, conforme as informações do site oficial é uma organização de capital aberto e está listada na BM& FBovespa, constituída em 13 de agosto de 1980, por prazo indeterminado. É controlado indiretamente pelo Carrefour S.A., sociedade controladora do Grupo Carrefour, com sede na França, o segundo maior varejista da Europa, presente em mais de 30 países.

Lojas Hering é a terceira empresa analisada, ela é atuante no mercado a mais de 130 anos, comercializa produtos e serviços de vestuário, com ações comercializadas, e está listada na BM&FBovespa, segundo o seu site oficial.

Quarta empresa analisada é Minasmaquinas, uma organização de capital aberto listada na BM&FBovespa, de acordo com seu site oficial é um grande grupo econômico, e comercializa a mais completa e moderna linha de veículos comerciais da Mercedes-Benz (caminhões e ônibus).

A quinta empresa é P.Acucar-Cbd, uma organização no setor do comércio, conforme o site oficial da empresa ela foi fundada em 1948 em São Paulo. Hoje prove desenvolvimento de consumo consciente, bem-estar da comunidade e contribui com o desenvolvimento econômico do Brasil, e possuem ações comercializada da BM&FBovespa.

Sexta empresa é Cr2, de acordo com as fontes oficiais, é uma empresa de empreendimentos imobiliários, de capital aberto, com ações na BM&FBovespa, atuante no Grande Rio e Grande São Paulo.

Even é a sétima empresa analisada, as fontes oficiais relatam que ela atua no mercado ao longo dos últimos dez anos. A Even atua no segmento de construção,

empreendimentos residenciais e comerciais, mais concentradas nas regiões entre Rio de Janeiro, Minas Gerais, São Paulo e Rio Grande do Sul. A Even é uma empresa de capital aberto listada BM&FBovespa,

A JHSF Participações (JHSF3) é oitava empresa analisada, ela possui capital aberto desde 2007, com ações negociadas no Novo Mercado da BM&FBovespa. Conforme as informações no site da empresa ela é focada no desenvolvimento e administração de projetos de shopping centers, hotéis e restaurantes e incorporação.

Nona empresa analisa é Lix da Cunha, uma organização de capital aberto listada na BM& FBovespa, o site oficial da empresa informa que ela atua no segmento da construção civil: empreendimentos comerciais e residenciais padrão, infraestrutura de loteamentos, construção de plantas industriais, terraplenagem, pavimentação, obras de arte, manutenção de renomadas rodovias, saneamento básico, além de construções habitacionais populares, e está há muitos anos no mercado.

5 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Nesta seção serão analisados e discutidos os resultados encontrados através do levantamento de dados qualitativos retirados dos demonstrativos contábeis de 9 empresas selecionadas para este estudo, conforme o setor de atividade. Os dados coletados serão apresentados por meio de um breve relatório com as informações necessárias, visando facilitar o entendimento de leitores.

A empresa Battistella menciona explicitamente as PPIs em suas demonstrações contábeis, nas Notas explicativas apresenta em item específico, utiliza-se como base de mensuração o método de Valor Justo, com valores ajustado ao do mercado. A Battistella conta com empresa especializada ao mercado imobiliário e avaliador independente para as elaborações dos laudos de avaliação do Valor Justo. A empresa não apresentou conciliação de valores entre início e fim dos períodos.

Carrefour divulga de forma evidente as PPIs em suas demonstrações contábeis e menciona em item específico nas Notas Explicativas. A base de mensuração utilizada pela organização é por Custo Histórico, a empresa apresenta em suas Notas Explicativas vida útil do ativo, método utilizado e taxa de depreciação do ativo, e divulga o Valor Justo das propriedades em suas Notas explicativas. A empresa não tem base no mercado para fazer comparações das suas PPIs com outros ativos equivalentes no mercado, o Valor Justo é avaliado através de laudo do avaliador independente. A empresa também

utiliza outros métodos para mensurar o valor, como a rentabilidade do ativo e taxa de capitalização. Os valores de Custo e o Valor Justo das PPIs não são correspondentes. A empresa não divulga conciliação do início e fim do período.

Lojas Hering S/A demonstra explicitamente as PPIs em suas demonstrações contábeis, em suas Notas Explicativas menciona em item específico, a base de mensuração utilizada pela empresa é o Valor Justo, para determinação do valor a organização conta com avaliador independente e metodologia comparativa com a do mercado. A empresa não faz conciliação de início e fim do período.

A empresa Minasmaquinas não divulga as PPIs em suas demonstrações contábeis, igualmente não menciona em suas Notas Explicativas.

P.Acucar-Cbd apresenta suas PPIs em grupos específicos nas demonstrações contábeis, à base de mensuração utilizada é o Custo Histórico. A organização não apresenta as PPIs nas Notas Explicativas, consequentemente não divulga depreciação do ativo, vida útil, taxa utilizada ou perda por *impairment*, assim como também não divulga o Valor Justo nas Notas Explicativas, e não faz conciliação de início e fim de período.

Cr2 divulga as PPIs em suas demonstrações contábeis, e menciona em item específico nas Notas Explicativas. A empresa utiliza o método de Custo Histórico como base de mensuração, entretanto não divulga depreciação do ativo, vida útil, taxa de depreciação utilizada, perdas por *impairment* e não faz conciliação de início e fim de período, bem como não divulga o Valor Justo das PPIs nas Notas Explicativas.

Even ainda não aderiu à implantação de reconhecimento dos ativos que atende como PPIs para suas demonstrações contábeis. A organização informa em suas Notas Explicativas que a Administração estima que não haverá resultado relevante em relação a aderência da nova norma para as demonstrações financeiras.

JHSF menciona nitidamente as PPIs em suas demonstrações contábeis e menciona em item específico nas Notas Explicativas, a base de mensuração utilizada pela empresa é o Valor Justo, as avaliações são realizadas por intermédio de empresas especializadas, e ajustados com valores equivalentes a do mercado. A JHSF não apresenta conciliação de início e fim de período.

A empresa Lix da Cunha não faz divulgações das PPIs em suas demonstrações contábeis, e não menciona em suas Notas Explicativas.

Partindo desta análise foi possível observar que nenhuma das empresas apresenta conciliação de início e fim de período. Das nove empresas analisadas apenas

quatro, a Battistella, Carrefour, Lojas Hering e JHSF apresenta um maior nível de conformidade com a norma.

As empresas P.Acucar-Cbd e a Cr2, apesar de evidenciar as PPIs em suas Demonstrações Contábeis, não atendem todos os requisitos conforme requeridos pelo Pronunciamento Técnico.

Minasmaquinas, Even e Lix da Cunha, não divulgam suas PPIs, das nove empresas analisadas essas são as que mais deixam a desejar em relação ao cumprimento da norma.

Das cinco empresas do ramo de comércio, três apresentam maior conformidade com a norma, uma delas não faz nenhum tipo de divulgação e outra apenas demonstram em seu Balanço, mas não apresentam maiores informações em suas Notas Explicativas.

Das quatro empresas de segmento de construção apenas uma apresenta maior conformidade com a norma, uma delas divulga nas Demonstrações Contábeis e menciona nas Notas Explicativas, porém ela não evidencia todas as informações exigidas pelo CPC 28, e outras duas não faz nenhum tipo de reconhecimento das PPIs em suas Demonstrações Contábeis.

Fazendo uma conciliação entre o setor de comércio e construção, no setor de comércio três das cinco empresas apresenta resultado positivos, e no setor de construção apenas uma das quatro empresas apresenta um resultado positivo em relação a aderência do CPC 28, seguindo esta análise o setor que mais apresenta conformidade com a norma é o setor de comércio.

Considerando que o CPC 28 entrou em vigor no Brasil a partir de 2010, é importante salientar que, embora já tenha se passado quase uma década, as empresas brasileiras ainda enfrentam dificuldades em atender aquilo que a norma, minimamente exige. Questões como esta são passíveis de discussão, tendo em vista que a maioria das empresas de capital aberto tem a possibilidade de receber investimento estrangeiro em seu negócio, contudo, para que investidores consigam avaliar a viabilidade de tal investimento é necessário que todas as regras que visam a parametrização das demonstrações contábeis ao longo do mundo sejam atendidas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

As propriedades para Investimento passaram a ser classificadas em contas específicas após a implantação da nova norma, a IAS 40, traduzida para as Normas

Brasileiras de Contabilidade através do CPC 28, que passou a vigorar a partir do ano de 2010.

Assim, neste trabalho, procurou-se verificar como as empresas do ramo de comércio e construção listadas na BM&FBovespa vem se adaptando a esta norma, e entre os dois segmentos qual possui o maior nível de conformidade.

Para atingir o objetivo do trabalho foi utilizado um questionário validado, apenas como condições de análise, para verificar se as organizações estão atendendo os requisitos requeridos pelo CPC 28. Através do questionário foi possível transformar as análises em um relatório, para tonar mais claro o entendimento dos leitores.

Das empresas analisadas totalizaram-se em nove observações, de uma visão geral, apenas quatro apresentam um nível relevante quando a aderência do CPC 28, e cinco delas apresentam um resultado negativo quanto à aderência. Para responder à pergunta principal do trabalho, que entre os dois segmentos, comércio e construção, o ramo de comércio é o que apresenta um maior nível de conformidade em se tratando do CPC 28.

Diante do exposto, é possível afirmar que o objetivo do trabalho foi alcançado, tendo em vista que constatou-se através da pesquisa o nível de aderência dos dois segmentos analisados. Assim, verificou-se que o setor de comércio é o que melhor tem se adequado às exigências do CPC 28.

Conclui-se que em se tratando de atendimento dos requisitos de divulgação das PPIs, mesmo que mínimos, as empresas apresentam algumas inconsistências. Embora a implantação da norma tenha sido iniciada no ano de 2010 as organizações apresentam dificuldades no cumprimento das exigências da mesma.

A limitação deste trabalho decorre apenas da análise feita através dos relatórios das Demonstrações Contábeis e Notas Explicativas do ano de 2016 e 2017, das empresas Battistella, Carrefour, Lojas Hering, Minasmaquinas, P.Acucar-Cbd que são do ramo de comércio, e as empresas Cr2, Even, JHSF e Lix da Cunha que são do ramo de construção, todas possuem PPIs e estão listadas na BM&FBovespa, para verificar que entre os dois segmentos qual deles possui um maior nível conformidade em relação ao CPC 28.

Sugere-se para pesquisas futuras, qual o benefício que terá a organização se classificar os ativos que atende como PPIs em contas específicas em suas Demonstrações Contábeis, e retorno que as mesmas irão proporcionar para a entidade se for mensurada a Valor Justo.

REFERENCIAS:

ANDRADE, Maria Elisabeth Moreira Carvalho; DA SILVA, Denise Mendes; MALAQUIAS, Rodrigo Fernandes. Escolhas contábeis em propriedades para investimento. **Revista Universo Contábil**, v. 9, n. 3, p. 22-37, 2013.

Battistella Administração e Participações S.A. **Demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2017 e 2016**. Disponível em: < economia.estadao.com.br/fatos-relevantes/getFato/27556364 > Acesso em: 10 out. 2019.

BATISTA, Fabiano Ferreira et al. Uma análise da mensuração e evidenciação de propriedades para investimento nas companhias brasileiras do setor de exploração de imóveis. **REVISTA AMBIENTE CONTÁBIL-Universidade Federal do Rio Grande do Norte**-ISSN 2176-9036, v. 5, n. 1, p. 281-299, 2013.

Battistella. **A Battistella**. Disponível em: < www.battistella.com.br/sobre > Acesso em: 19 out. 2019.

CAMPOS, Lineker Moraes et al. CPC 28 – Propriedades para Investimento: Um estudo das empresas de construção civil nos anos de 2009 e 2010. IX Convibra Administração – Congresso Virtual Brasileiro de Administração, 2012.

CHRISTENSEN, Hans Bonde; NIKOLAEV, Valeri. Who uses fair value accounting for non-financial assets after IFRS adoption. Working Paper. Chicago Business School. p.1-46, 2009.

CONCEIÇÃO, Liliana Cristina Pinho. A Opção Pelo “Justo Valor” Como Método De Avaliação De Activos Na Adopção Das Ias/Ifrs Em Portugal: Uma Análise Exploratória. 81 f. Dissertação (Mestrado) 2009.

Cr2. **A Cr2**. Disponível em: < www.cr2.com.br/acr2.html > Acesso em: 10 out. 2019.

Cr2 Empreendimentos Imobiliários S.A. **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO**. Disponível em: < economia.estadao.com.br/fatos-relevantes/getFato/27465492 > Acesso em: 26 out. 2019.

Comitê de Pronunciamentos Contábeis. **PRONUNCIAMENTO TÉCNICO CPC 28**. Propriedade para Investimento. Correlação às Normas Internacionais de Contabilidade – IAS 40

DE ABREU COSTA, Thiago et al. Escolha de práticas contábeis: um estudo sobre propriedades para investimento em empresas brasileiras não financeiras de capital aberto. **Revista de Contabilidade e Organizações**, v. 7, n. 18, p. 25-36, 2013.

DA SILVA, Denise Mendes; MARTINS, Vinícius Aversari; LEMES, Sirlei. Escolhas Contábeis: reflexões para a pesquisa. **Revista Contemporânea de Contabilidade**, v. 13, n. 29, p. 129-156, 2016.

Even. **SOBRE A EVEN**. Disponível em: < www.even.com.br/sobreEven > Acesso em: 10 out. 2019.

Even Construtora e Incorporadora S/A. **Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2017 e relatório do auditor independente**. disponível em: < ir.even.com.br/download_arquivos.asp?id_arquivo=F1C97593-C454-4447-A5F7-1E907D6B2ABA > acesso em: 26 out. 2019.

FRERI, Matheus Rossitto; SALOTTI, Bruno Meirelles. Comparabilidade de empresas administradoras de Shoppings Centers do mercado de capitais brasileiro. **Revista de Contabilidade do Mestrado em Ciências Contábeis da UERJ**, v. 18, n. 1, p. 26-45, 2013.

Grupo Carrefour Brasil. **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017**. Disponível em: < www.grupocarrefourbrasil.com.br/Download.aspx?Arquivo=HnPYrJa/y23asLisnSpHTQ== > Acesso em: 10 out. 2019.

Grupo Carrefour Brasil. **Nosso Histórico**. Disponível em: < www.grupocarrefourbrasil.com.br/o-carrefour/nosso-historico/ > Acesso em: 19 out. 2019.

LAUX, Christian; LEUZ, Christian. The crisis of fair-value accounting: Making sense of the recent debate. *Accounting, Organizations and Society*. v. 34, p. 826-834, 2009.

JHSF. **A EMPRESA**. Disponiivel em: < jhsf.com.br/a-empresa/ > Acesso em: 10 out. 2019.

JHSF Participações S/A. **Demonstrações financeiras individuais e Consolidadas**. Disponível em: < economia.estadao.com.br/fatos-relevantes/getFato/27686655 > acesso em: 27 out. 2019.

KOLOZSVARI, Ana Carolina; MARQUES, Jose Augusto Veiga da Costa; MACEDO, Marcelo Alvaro da Silva. Escolhas contábeis: análise dos efeitos da mensuração a custo ou a valor justo das propriedades para investimento sobre o desempenho reportado no segmento de exploração imobiliária. **Pensar Contábil**, v. 16, n. 61, 2015.

Lojas Hering. **SOBRE**. Disponível em: < www.hering.com.br/store/pt/sobre-a-hering > Acesso em: 19 out. 2019.

Lix da Cunha. **Institucional**. Disponovel em: < www.lix.com.br/empresa > Acesso em: 10 out. 2019.

Lix da Cunha. **Desmonstrações Consolidadas Encerradas em 31 de Dezembro de 2017**. Disponível em: < www.lix.com.br/valueadmin/Noticia/35_51_5168800567602042018_9283.pdf > Acesso em 27 out. 2019.

Lojas Hering S/A. Lojas Hering. Disponível em: < www.lojasheringsa.com.br/ > acesso em: 26 out. 2019.

LORENCINI, Fernando Drago; DA COSTA, Fábio Moraes. Escolhas contábeis no Brasil: identificação das características das companhias que optaram pela manutenção versus baixa dos saldos do ativo diferido. **Revista Contabilidade & Finanças**, v. 23, n. 58, p. 52-64, 2012.

MACEDO, Marcelo Alvaro da Silva. Escolhas contábeis: análise dos efeitos da mensuração a custo ou a valor justo das propriedades para investimento sobre o desempenho reportado no segmento de exploração imobiliária. **Pensar Contábil**, v. 16, n. 61, 2015.

MACEDO, Marcelo Alvaro da Silva; DORNELLES, Olivia Maurício; MARQUES, José Augusto Veiga da Costa. Propriedade para Investimento: Aderência às Exigências de Divulgação do Pronunciamento Técnico CPC 28. In: Congresso USP Controladoria e Contabilidade. 2016.

MEDEIROS, João Henrique de Souza. Evidenciação contábil: uma análise das notas explicativas das empresas listadas no novo mercado e nível 2 da BM&F Bovespa a luz do CPC 28. 2016.

Minasmáquinas. **Apresentação.** Disponível em: < www.minasmaquinas.com.br/apresentacao > Acesso em: 10 out. 2019.

Minasmáquinas S/A. **RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO.** Disponível em: < www.minasmaquinas.com.br/arquivos/site/relacao_de_investidores/formulario_de_referencia/minasmaquinas-sa-balanco-31-12-2017.pdf > Acesso em: 26 out. 2019.

P.Acucar-Cbd. **NOSSA HISTÓRIA.** Disponível em: < www.gpabr.com/pt/conheca-o-gpa/historia-e-premios-do-gpa/ > Acesso em 19 out. 2019.

P.Acucar-Cbd. **RELAÇÕES COM INVESTIDORES.** Disponível em: < mz-filemanager.s3.amazonaws.com/74bc990e-f42f-4c13-913f-0bd392230072/file_manager/2b162f79-7df2-4c7e-a454-9d37b66f1a20/demonstracoes_financeiras_2017.pdf > Acesso em: 26 out. 2019.

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do trabalho científico.** Cortez editora, 2017.

SILVA, Daiana Soares et al. Propriedade para Investimento: Análise dos Impactos Causados na Escolha de Mensuração ao Custo e a Valor Justo. Petrópolis/RJ – 30 de novembro e 01 de dezembro de 2017.

SOUSA, Alberto Pinto de. Custo histórico versus justo valor. Tese de Doutorado. Instituto Politécnico do Porto. Instituto Superior de Contabilidade e Administração do Porto, 2011.

STERZEK, Gisele et el. Aplicação do Valor Justo em Propriedades Para Investimento: Uma Análise dos Impactos em Indicadores Financeiros e de Mercado. V Congresso

Nacional de Administração e Ciências Contábeis - AdCont 2014. 16 e 17 de outubro de 2014 - Rio de Janeiro, RJ.

VIEIRA, Marcos Paulo. O uso do valor justo em PPI e seu nível de aderência nas empresas listadas na BM&FBOVESPA. 2017.

_____. GERHARDT, Tatiana Engel; SILVEIRA, Denise Tolfo. **Métodos de pesquisa**. Plageder, 1ª ed. RS. 2009.

_____.Zanella, Liane Carly Hermes. **Metodologia de Pesquisa**. 2ª ed. SC. 2013.